

Que regarde-t-on lors d'un Bilan de santé immobilier pour le volet mécanique (BSI) ?

Office municipal d'habitation de Québec
6 novembre 2025



www.omhq.qc.ca



Qui suis-je ?



- **Emploi étudiant 2011-2013**
 - Bilan de Santé
 - Aide chargé de projets séniors
- **Chargée de projets et gestion du centre de services 2013- 2018**
 - Temps partiel et temps plein
- **Gestionnaire de projets en rénovation OMHK 2018-2020**
- **Directrice adjointe à la gestion des immeubles**
 - Équipe de 10 techniciens / Chargé de projets / inspection BSI



AIDER À VISUALISER LES
COMPOSANTES MÉCANIQUES



AUTANT PETITS QUE GRANDS
IMMEUBLES



TENANT COMPTE DE LA RÉALITÉ
DES OFFICES

Lors de l'inspection, l'expert se concentre sur les éléments suivants



LE SYSTÈME
ÉLECTRIQUE



LE SYSTÈME DE
PLOMBERIE



LE SYSTÈME DE
VENTILATION

Avant de débiter l'inspection BSI



Quels documents dois-je regarder?

- SIGLS → Bons de travail récurrents
- Rapport d'inspection
 - Des systèmes d'alarmes incendies
 - Des ascenseurs
 - De la protection incendie
 - Des DAR
 - Des détections de gaz (*stationnement intérieur*)

*La préparation
d'un bilan de
santé, est aussi
longue que
l'inspection des
lieux.*

Avant de débuter l'inspection BSI



Qui dois-je rencontrer et / ou appeler ?

- Contremaître du secteur
- Ouvrier de l'immeuble / préposé à l'entretien
- Électricien
- Plombier

Systeme électrique



Systeme électrique



Questions à se poser?

- Le filage de l'immeuble est-il en aluminium?
 - Possible de demander à l'électricien
- L'immeuble a-t-il été rénové dernièrement ?
- Quel est la source de chauffage de l'immeuble ?

Hall d'entrée & Corridors communs



Chauffage



Luminaire





Questions à se poser?

- Les scellants coupe-feu : sont-ils présents?
- Quel est l'état du filage ?





Questions à se poser?

- Quelle est la capacité du panneau ?
(65 A, 100 A)
- Le panneau électrique est plein?
- Est-ce que le logement détient un micro-ondes ou un lave-vaisselle?
- Prise DDFT dans la salle de bain ou la cuisine?

Logement



Prise de courant



Chauffage



Exemple fictif

Systeme de plomberie





Questions à se poser?

- Les réservoirs d'eau chaude sont-ils communs ou individuels?
- Avons-nous souvent des problèmes de drainage?

Il est difficile de déceler les problématiques, il est possible de créer un constat et demander une expertise.



Salle chauffe-eau, entrée d'eau



Questions à se poser?

- Y a-t-il présence de traces d'eau au sol?
Sur les conduites??
- Les isolants des conduites, sont-ils tachés, coulisses, cernes?
- Fait-il chaud dans la pièce?



Salle chauffe-eau



Questions à se poser?

- Quelle est l'année des chauffe-eaux?
(Plaque signalétique)
 - 10 ans



Chauffe-eau commun



Recommande de faire un constat d'expertise pour le remplacer, immeuble vieillissant, subvention, énergivore

Attention !! Ce type de calorifugeage comprend souvent de l'amiante.

Chauffe-eau commun



*Exemple d'un remplacement de
chauffe-eau commun*

Salle chauffe-eau, entrée d'eau



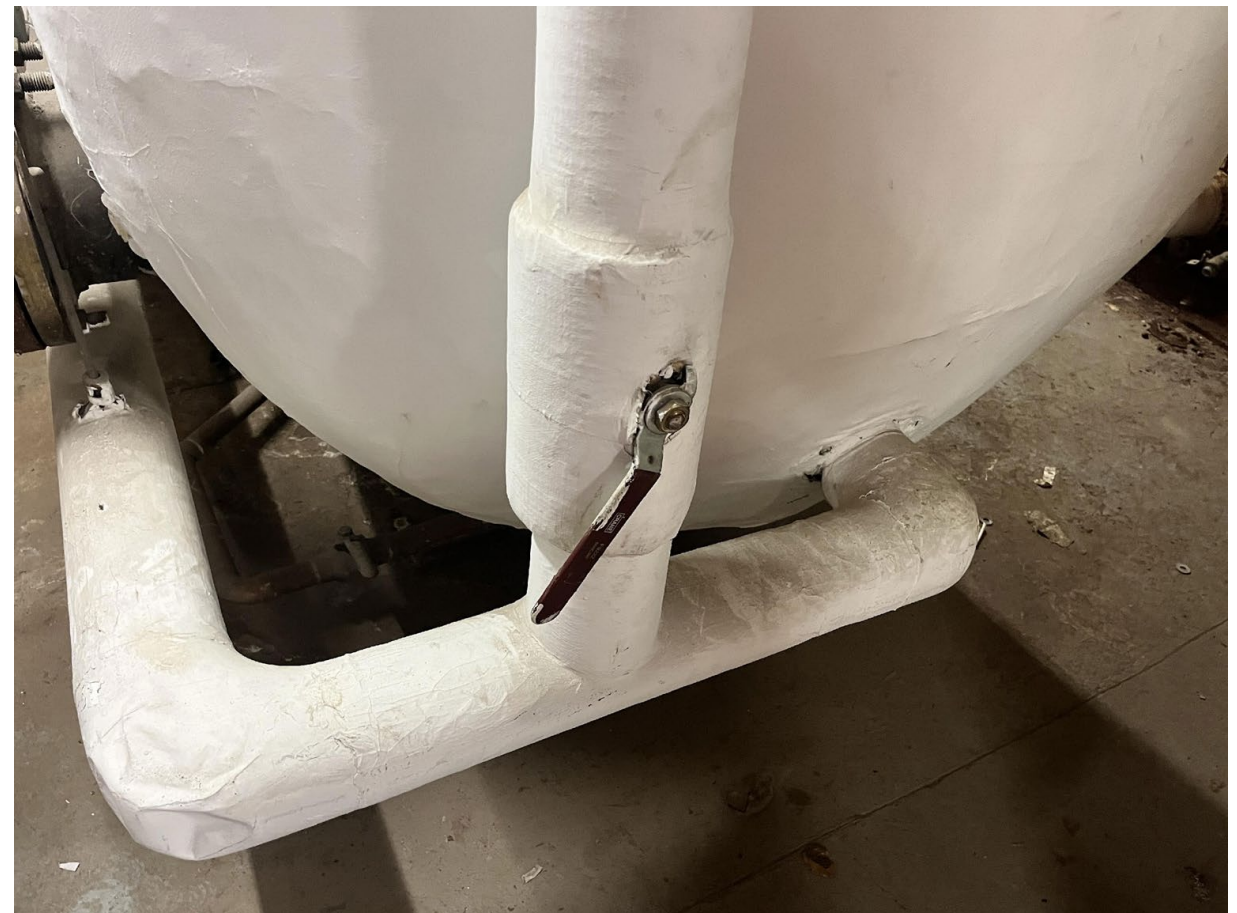
Isolation non-conforme



Salle chauffe-eau, entrée d'eau



Isolation conforme



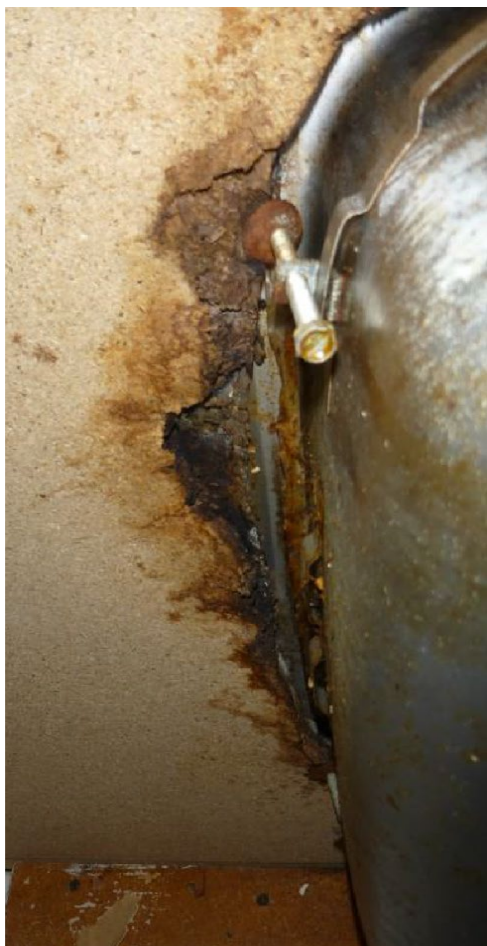
Corridors communs



Questions à se poser?

- A-t-il présence de traces d'eau au plafond?
- Les conduites sont-elles rouillées, isolées, vert de gris?
- Quel est l'état des valves?





Questions à se poser?

- État du lavabo, en dessous du comptoir?
- Le robinet coule-t-il?
- Quel est l'état des tuyaux de plomberie et des valves?



Salle de bain



Que devons-nous regarder?

- Robinet coule-t-il même s'il est fermé?
- Quel est l'état de la plomberie sous le lavabo?
- Toilette est-elle bien fixée?
- La chasse d'eau fonctionne-t-elle bien ?





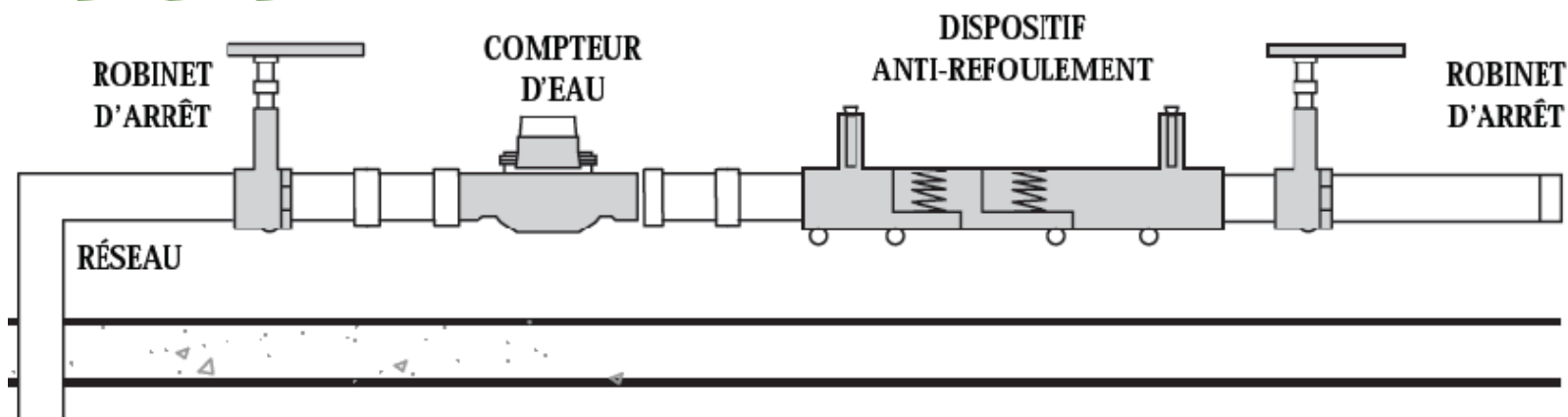
Sortie d'eau extérieure



Que devons-nous regarder?

- Robinet coule-t-il même s'il est fermé?
- Est-ce qu'il y a présence de traces d'eau, efflorescence ?

DAR : Dispositif anti-refoulement r



Les dispositifs sont soumis à un test annuel effectué par un professionnel qualifié.



Systeme de ventilation



Sortie de sècheuse et échangeur d'air



Que devons-nous regarder?

- A-t-il la présence du clapet ou de la grille par oiseau?
- Les scellants sont-ils présents et en bons états ?
- Le clapet demeure-t-il fermé ?



Questions à se poser

- Quel âge a l'unité de ventilation? (fiche signalétique)
- Lorsqu'elle démarre, fait-elle beaucoup de bruit?
- Dans les corridors, sentons-nous de l'air sortir ou entrer dans les persiennes?

Toiture



Sortie de sécheuse, Boosterfan



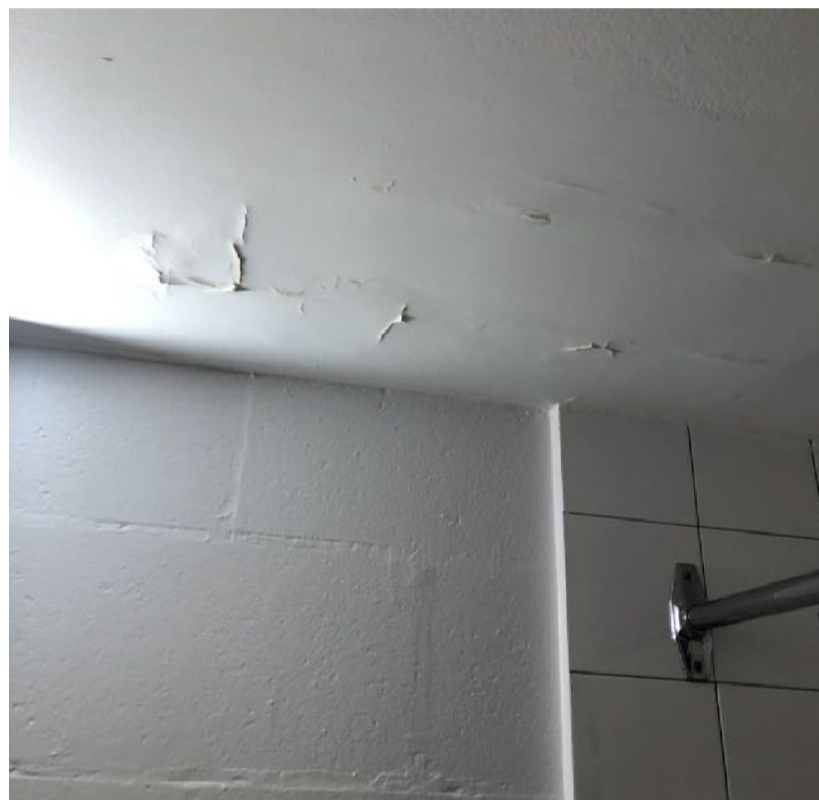
Salle de bain



Ventilateur de salle de bain



Problématique de ventilation



Truc : déposer un mouchoir sur la grille de ventilation et vérifier s'il reste en place.

Cuisine



Truc : déposer un mouchoir sur la grille de ventilation et vérifier s'il reste en place.



Conclusions



Transmettre des pistes pour
alimenter vos BSI



Vous ne pouvez pas être des
experts en tout, il est bien de
demander des expertises aux
professionnels.

Merci de votre attention!

Office municipal d'habitation de Québec
6 novembre 2025



www.omhq.qc.ca

